

CONSENSUSNOTA

ONTWIKKELINGSTRAJECT SCHORVOORT Aa-Vallei

1. VOORNAAMSTE ELEMENTEN UIT DE GESPREKKEN

De aandachtspunten en topics die in de meeste gesprekken aan bod kwamen en waar ruime eensgezindheid over bestond waren de volgende.

- Ongeacht wettelijke bouwrechten is het in de huidige evolutie van klimaat en waterhuishouding niet langer verantwoord noch wenselijk om in de Aa vallei nog te gaan bouwen, dit zowel om ecologische als economische redenen. Naast de waterproblematiek is de site ook waardevolle veengrond met hoge CO2 opslag.
- De waterproblematiek zal de volgende decennia alleen maar erger worden. Deze kan niet enkel lokaal opgelost worden maar moet in een ruimer perspectief aangepakt worden, zowel op de site als ook stroomopwaarts en stroomafwaarts in de loop van de Aa. De Aa vallei moet eigenlijk groter worden i.p.v. kleiner. Verder zijn er opgaves over ontharding, afkoppeling van regenwater en meer ruimte voor water.
- Het is voor de huidige houders van de betrokken bouwrechten niet noodzakelijk dat die uitgeoefend worden op de betreffende terreinen. Bouwrechten verplaatsen, nieuwe grondenbanken maken, coalities aangaan met andere stakeholders... zijn zaken die moeten afgetoetst worden.
- De burgers van Schorvoort zijn niet langer tegen lokale verdichting en kernversterking als die als resultaat zou hebben dat de beekvallei niet langer bebouwd wordt.
- Er zijn een aantal noden en vragen die in en rond Schorvoort opduiken.
 - De Ark is vragende partij om door investeerders woningen voor middengroepen op haar gronden te laten bouwen (betere sociale mix). Tegelijk zijn de wijken Den Brand en de Parkwijk aan een herziening toe. Erfgoed is bereid om daaraan mee te werken.
 - Voetbal Whitestar gaat misschien verhuizen naar Waterheide, hun huidige gronden komen vrij.
 - De zone van de Carrefour moet voor uitbreiding van het overstromingsgebied idealiter ook onthard worden; er is potentieel tot verdichting hogerop langs de ring.
 - De dichtheid in Schorvoort zelf is te laag. Schorvoort heeft geen centrum, heeft een te lage kritische massa, een te lage dichtheid en heeft een relatief oude bevolking. Middenstand heeft het moeilijk om in Schorvoort te overleven.
 - De gebouwen van school zijn versleten, de school heeft plaatsgebrek.
 - Er is vraag naar natuurbeleving in de Aa vallei, naar een kinderboerderij of zorgboerderij...
 - Er is geen woonzorgcentrum in Schorvoort.

2. INZICHTEN, KANSEN EN RAAKPUNTEN VOOR EEN CONSENSUS

INZICHTEN

Uit de gespreken, en uit een eerste lezing van het masterplan en van de bestaande ruimtelijke context in Schorvoort en in de ruimere zuidrand van Turnhout, wordt één ding zeer duidelijk. Namelijk dat het probleem van de bouwrechten in de Aa vallei niet op dat terrein zelf kan opgelost worden en dat dit zeker niet het enige probleem is. De problematiek dient over een groter gebied bekeken te worden en het feit dat er meerdere zaken moeten aangepakt worden is in dit geval eerder een voordeel dan een nadeel. Het betekent namelijk dat als er veel problemen kunnen opgelost worden er ook veel win-win situaties kunnen gecreëerd worden voor alle betrokken partijen, win-win situaties die ook de basis kunnen vormen van nieuwe grondenbanken en coalities van bouwrechten...

LEZING MASTERPLAN (TRANS - ORIENTES - RASSCHAERT – 2015)

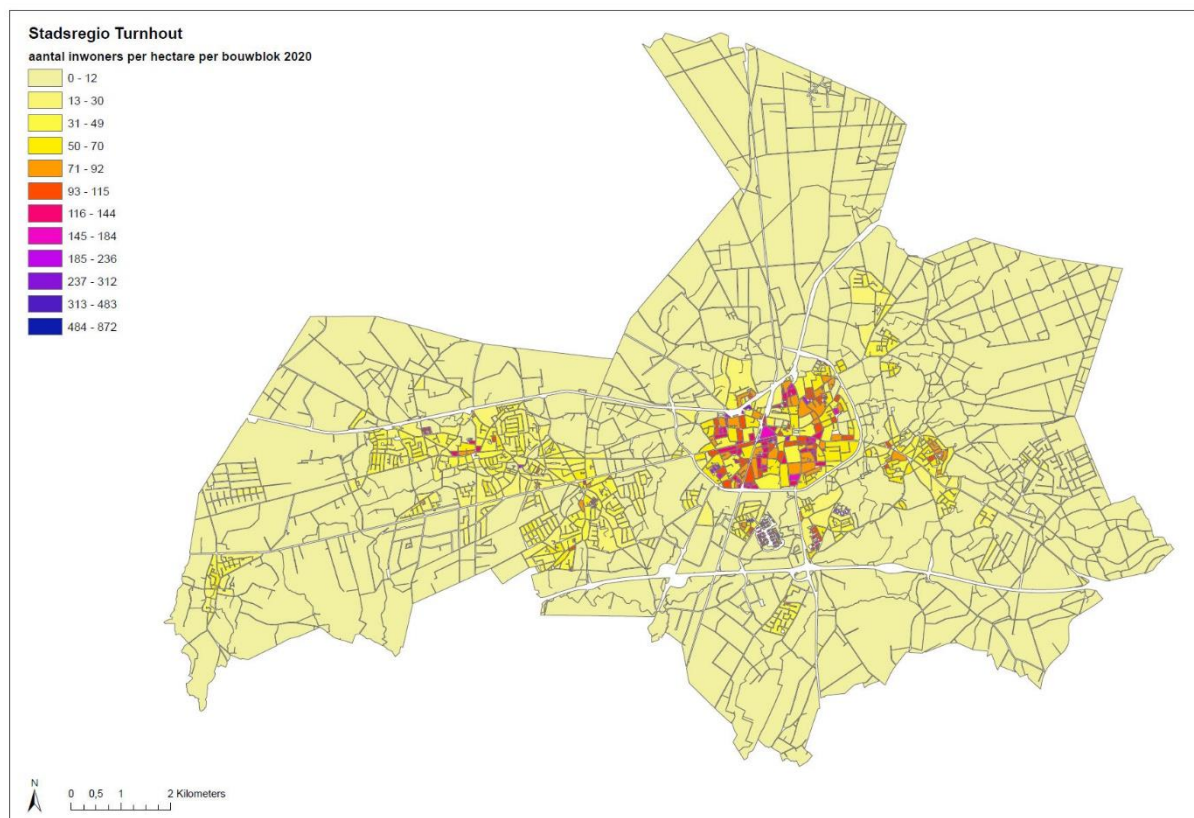
Men zou kunnen stellen dat het masterplan uit 2015 goede bedoelingen had en een correct kind van zijn tijd is. Maar het is op zes jaar tijd volledig achterhaald door tal van veranderde en nog steeds veranderende condities: het klimaat, het extremer worden van het weer waardoor de overstromingen sneller toenemen dan voorzien, het stijgende verlies aan ecosysteemruimte en biodiversiteit, enz. Het overstromingsgebied van de Aa is ondertussen veel groter geworden. De huidige visies op duurzaamheid, biodiversiteit en groenblauwe netwerken zijn veel ambitieuzer dan 5 à 10 jaar geleden. De ambities van dat masterplan zijn niet langer krachtig genoeg én het bouwen in de Aa vallei is echt niet meer te verantwoorden. Naar huidige normen is de dichtheid te laag, de bouwhoogte te beperkt, en is de inname van open ruimte groot. Het feit dat Schorvoort geen echt dorpsplein of levendig dorpscentrum heeft, en te weinig dichtheid heeft in vergelijking met een echte goede dorpskern, wordt in dat masterplan onvoldoende opgepikt. De schuchtere ambitie om in de zone tussen de school, de Whitestar en het buurthuis te voorzien in een bescheiden injectie van wonen, was een stapje in de goede richting, maar een te klein stapje. Dit gaat niet gepaard met de nodige verdichting en kernversterking, dus is er te weinig draagvlak voor nieuwe middenstand, crèche, winkels, horeca, zorg, etc... Er is geen 'dorpsplein' met terrasjes, geen echte centraliteit waar veel mensen vlakbij wonen. De in het masterplan gehanteerde dichtheden in woningen per hectare zijn te laag en te perifeer uitgesmeerd om in Schorvoort centrum terug een echt dorpscentrum met een bruisend gemeenschapsleven te kunnen genereren. Een echte bouwshift is binnen het masterplan nog niet aan de orde. De doelstellingen zijn nog heel antropocentrisch: het gaat om wonen 'in' en 'met' het landschap, er wordt nergens gemikt op ruimte teruggeven aan de natuur, noch op het creëren van meer waterberging. De Aa vallei wordt nog te veel gezien als een buurtpark in de plaats van een beschermd overstromingsgebied met hoge ecologische waarde.

Wat de woontypologie betreft was het masterplan wel correct door ook in te zetten op een groter aandeel kleinere woningen. Studies tonen aan dat tegen 2060 het aantal alleenstaanden enorm zal toenemen. Wat het masterplan ook al voorbeeldig heeft gedaan is het inzetten van de juiste instrumenten: het aangaan van coalities en het maken van grondenbanken zijn inderdaad de ideale middelen om bouwrechten te kunnen verplaatsen naar meer geschikte locaties.

LEZING BESTAANDE CONTEKST

De bestaande bebouwing in Schorvoort, langs de Bergbeemden en de Schorvoortberg is niet echt duurzaam te noemen: ze is zeer laag qua densiteit en is niet compact. Het aandeel vrijstaande woningen is relatief groot, en dit type stoot samen met halfopen bebouwing bij eenzelfde graad van isolatie twee keer meer CO₂ uit dan een rijwoning en vier keer meer dan een appartement. Tegelijk zien we dat de middenstand in Schorvoort bijna volledig is verdwenen en dat het de meest grijze deelgemeente van Turnhout is met de kleinste percentage kinderen en adolescenten.

Een heel groot deel van de voortuinen langs de Schorvoortberg zijn mineraal, liggen vol klinkers, grind en waterdoorlatende verharding. Daar, maar ook in voortuinen elders in de buurt en in Turnhout, kan nog heel wat kwaliteitswinst geboekt worden qua groenblauw karakter.



Uit de **recente kaart van Turnhout met dichtheid in inwoners per hectare** blijkt dat er nog heel wat verdichtingscapaciteit is. Over het hele grondgebied van Turnhout is de dichtheid aan de lage kant. Om af te kunnen van fossiele brandstoffen en ook bestaande wijken om te schakelen naar warmtenetten is minstens 45 wo/ha nodig (gemeten op het perceel), anders wordt het economisch duur en energetisch niet zuinig wegens te weinig afnemers per lopende km warmtenet. Dit is een dichtheid waar men niet voor moet panikeren. Grondgebonden gewone rijwoningen op percelen van 6 m breed en 25 m diep halen een dichtheid van 66 wo/ha. Zelfs als men iets meer genereus is en mikt op percelen van 6 m breed en 30 m diep haalt men nog steeds 55 wo/ha.

Aan een gemiddelde van 2 inwoners per gezin komt een dichtheid van 45 wo/ha neer op 90 inwoners per hectare. Dat is op de getoonde kaart enkel vanaf de 5e kleur (vanaf de oranje gebieden en donkerder) het geval. **Dat betekent dat in Turnhout de verdichtingsopgave vooral in het bestaande ruimtebeslag moet gezocht en gerealiseerd worden.** Dezelfde vraag kan dan ook gesteld worden aan de bestaande gewone en sociale woonwijken in en rond Schorvoort: moet men ook hier niet op zoek

gaan naar de verdichting die nodig is voor de haalbaarheid van warmtenetten en de omschakeling naar hernieuwbare energie?

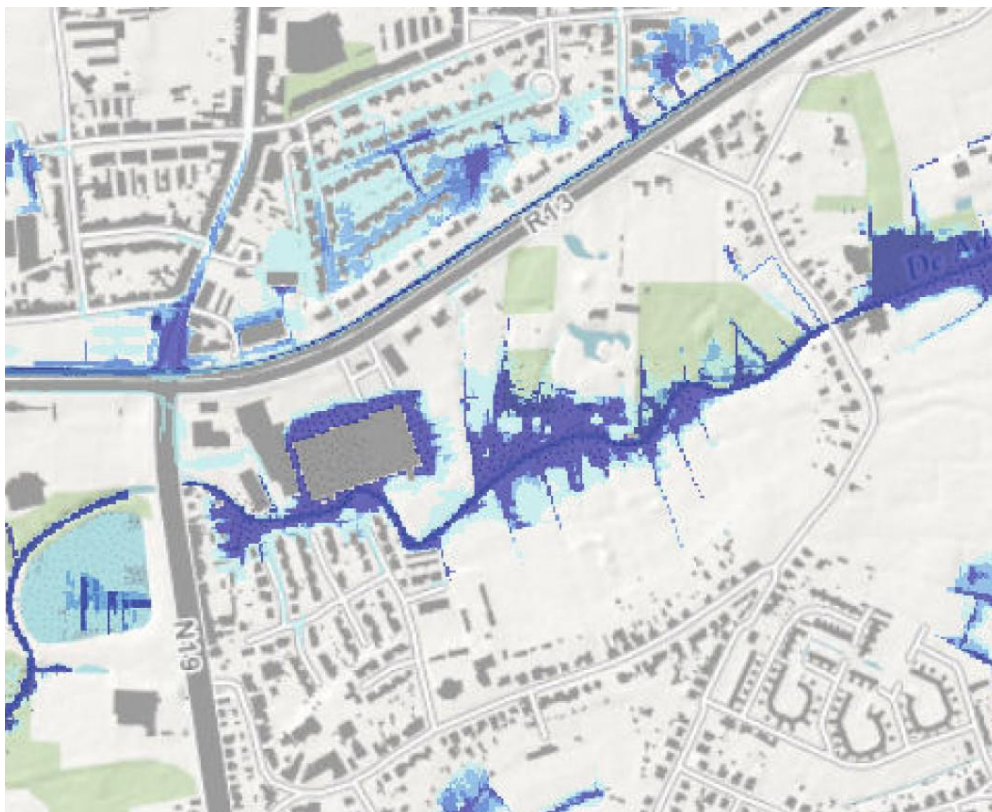
Het gebied Waterheide maakt deel uit van de groene Darisdonkvinger. Een aantal groepen hebben, in het licht van de toenemende waterproblematiek, enige bezorgdheid geuit over de herbestemming van dit waterrijke gebied tot activiteitenzone.

TAAKSTELLING - KANSSEN EN RAAKPUNTEN VOOR EEN CONSENSUS

WATERPROBLEMATIEK

- Uit de meest recente overstromingskaarten blijkt dat het overstromingsgebied sterk is uitgebreid tegenover een aantal jaar geleden. De klimaatverandering speelt hierin een duidelijke rol. Bovendien is het valleigebied zeer waardevol als veengrond met hoge opslag van CO₂ en als drager voor meer biodiversiteit. Op basis van deze argumenten kan men stellen dat de Aa vallei echt geen plek meer is om te bouwen, noch om op te hogen of om dijken in aan te brengen. Het tegendeel is waar. **De Aa vallei moet eerder uitgebreid worden dan kleiner gemaakt; er moet meer ruimte gemaakt worden voor het water.** Dit slaat in eerste instantie op het momenteel ter discussie staande terrein tussen de Carrefour en de Oude Dijk. Maar de facto zal er **ook stroomopwaarts en stroomafwaarts van deze site** meer ruimte voor water moeten gemaakt worden.

Op de overstromingskaart uit 2018 zie je dat de grachten in de Aa vallei nog redelijk goed hun werk doen en dat het overstromingsgebied nog relatief beperkt is:



Op de overstromingskaart van 2021 zie je dat het overstromingsgebied veel groter is geworden en bijna de hele betreffende site omvat:



- Er dient ook gewerkt te worden op de oorzaken van de problematiek. Turnhout en zijn inwoners sturen nog zeer veel regenwater naar de beekvalleien. Dit dient aangepakt te worden door een combinatie van verschillende acties, waarvan er een aantal al gestart zijn.
 - **Ontharding van de publieke ruimte.** Verharding enkel nog aanwezig laten op die plaatsen waar ze echt nodig is (voetpaden, fietspaden, rijbanen, parkeerplaatsen in open lucht). De nuttige breedte dient constant gehouden te worden, wat betekent dat alle accidentele verbredingen en afrondingen die niet de facto gebruikt moeten worden steeds ingegroend worden. Materialen zijn waar mogelijk drainerend of wateren af naar regenwatergoten die zelf drainerend zijn.
 - **Ontharding van de private ruimte.** Inzetten op het zoveel mogelijk ontharden en ingroenen van de private voortuin en achtertuinen. Zoveel mogelijk echt groen dat zo weinig mogelijk onderhoud vergt (hoge ecosysteemwaarde en hoge biodiversiteit). De verharde delen voor een privaat terras steeds uitvoeren in waterdoorlatende materialen. Men zou dit kunnen doen met verordeningen en handhaving, maar misschien werken informatiecampagnes, info-sessies voor burgers en een kleine financiële bonus voor wie dit op vrijwillige basis doet veel beter...
 - **Regenwaterafvoeren zoveel mogelijk afkoppelen van het rioleringsstelsel.** Dit vergt zowel acties gericht op de burgers als op grotere private en publieke actoren. Alternatieven zijn steeds te selecteren in functie van de waterdoorlatendheid van de

- ondergrond en van de plaatselijke topografie: wadi's, infiltratieputten, bufferbekkens met vertraagde uitloop naar een drainage, enz.
- Bufferbekkens bouwen zijn een belangrijk instrument om wateroverlast te bestrijden en het is goed dat deze werken in de pipeline zitten en al deels in uitvoering zijn. Tegelijk verdient het aanbeveling om ook te blijven inzetten op natuurlijke oplossingen door meer ruimte te maken voor water en door het inzetten van blauwgroene netwerken.
 - **Inzetten van openbaar en privaat groen en rewilding als spons en als bron van biodiversiteit.** Het is daarbij zowel voor burgers als voor private en publieke actoren zeer belangrijk om te weten dat rewilding steeds betrekking heeft op groen waarvan de onderhoudskost tot 90% lager kan zijn. Een goed voorbeeld is een grote Vlaamse speler als Aquafin die nu rond haar waterzuiveringsstations en kantoorgebouwen begonnen is met de omheiningen en afsluitdraden niet langer op de perceelsgrenzen te plaatsen maar zo dicht bij de gebouwen als functioneel wenselijk en mogelijk is. Hierdoor ontstaan er biodiverse stroken natuur die niet alleen doorwaadbaar worden voor migrerende fauna, maar die dankzij hun intensieve natuurlijke beplanting ook een veel grotere capaciteit hebben tot berging en drainage van water in vergelijking met een kortgeschoren gazon.
 - Het uitbreiden van de 'maai-mei-niet' campagne (het niet maaien van grasvelden en tuinen in de meimaand zodat de nectar van de dan in bloei staande planten langer beschikbaar is voor bijen) tot een bijna '**maai-mij-nooit**' campagne.

BOUWPROBLEMATIEK

- Voor de bewoners en de milieubewuste verenigingen is het bouwen in de vallei een echt breekpunt, en dat om meer dan ecologische redenen alleen. **Tegelijk zijn ook bijna alle stakeholders het erover eens dat, in het licht van de enorme aantasting van het ecosysteem en de toenemende klimaatverandering, het bouwen in dergelijk overstromingsgebied steeds moeilijker te verantwoorden valt.** Dat het gebied als wetland en veengrond bovendien instaat voor de opslag van een zeer grote hoeveelheid CO₂ in de organische fracties van haar bodem, is een belangrijk bijkomend argument. De finaliteit zou alleszins moeten zijn dat de site qua bestemming wordt omgezet in beschermd natuurgebied dat ruimte biedt voor water en overstroming.
- Om op de site niet te bouwen zijn er maar twee courante oplossingen: ofwel financiële compensatie betalen aan de houders van de bouwrechten (inclusief eventuele verwerving van gronden) ofwel **het verplaatsen van de bouwrechten naar meer geschikte locaties**. Als dit laatste slim gebeurt zijn er geen of zeer weinig financiële compensaties nodig. Mits gebruik van gelden afkomstig van subsidies kan ook geopteerd worden voor een mix van beide oplossingen (financiële compensatie enerzijds en verplaatsbare of verhandelbare bouwrechten anderzijds).
- In de gesprekken is een eerste reeks van mogelijke doellocaties aan bod gekomen om de bouwrechten naar te verplaatsen.
 - **Schorvoort heeft nood aan een echt centrum**, want dat is er niet. De zone rond de school en de kerk is in essentie geschikt om samen met de zone van de Whitestar en De Schoor deze centraliteit te realiseren. **Deze centrale zone van Schorvoort komt in aanmerking voor verdichting en kernversterking; ze maakt deel uit van het stedelijk weefsel van Turnhout en verdichten in dit soort kernen is nodig om de bouwshift mogelijk te maken.** Door het bouwen van een nieuwe school (geen eenvoudig traject, maar één dat wel verder onderzoek verdient) op de vrijgekomen Whitestar gronden is er op de site van de school ruimte voor een dorpsplein geflankeerd door een paar hogere woonblokjes met

appartementen met op het gelijkvloers een actieve plint met een winkel en een café. De Bergbeemden lenen zich tot een trage weg die dit plein verbindt met het plein rond de kerk. Ook daar kan de kasseienvlakte van de parking opgewaardeerd worden tot een tweede dorpsplein waar – maar dan meer beperkt – een verdichting met wonen boven buurtondersteunende functies kan onderzocht worden.

- **Op de site zelf is het niet langer verantwoord om nog IN de vallei te bouwen maar dat is anders aan de 'poort' tot de site aan de zijde van de Oude Dijk.** Daar zou de opening in de rooilijn kunnen definitief gemaakt worden door de twee flanken van de bestaande bebouwing links en rechts af te werken met een rijtje woningen en/of appartementen die niet dieper komen dan de bestaande bebouwde percelen en waarvan het gelijkvloers niveau voldoende opgehoogd is. Privacy van aangrenzende kavels verdient aandacht, maar niet meer dan een normale woonstraat in de buurt. Dit kan alleszins verder onderzocht worden in combinatie met een mooi startpunt van de natuurwandeling doorheen het valleigebied. Alle beetjes kunnen helpen: de bouwrechten van wat we hier zonder schadelijke milieu impact kunnen realiseren moeten alvast niet naar elders verplaatst worden.
- **De Ark is vragende partij om in haar sociale woonwijken (zoals de Parkwijk en Den Brand) en ook op haar andere gronden in en rond Turnhout de geconcentreerde kansarmoede van 100% monofunctionele sociale woningbouw op te laten waarderen en de sociale mix te verbeteren door het aantrekken van middengroepen.** Aangezien ze daar zelf noch de middelen noch de subsidies voor hebben, loont het de moeite om te onderzoeken in welke mate en voor hoeveel bruto vloeroppervlakte of aantal units wonen er bouwrechten vanuit de site van de Aa vallei kunnen verplaatst worden naar gronden van De Ark. Voor de Parkwijk en Den Brand verdient het aanbeveling om erfgoed structureel te betrekken bij de ontwikkeling van de verdichtingsvisies.
- **Aangezien de site van de Carrefour in toenemende mate ernstig getroffen wordt door overstromingen en aangezien de Aa vallei de facto te klein is, ligt hier ook een kans tot verdichting dicht bij de ring.** Een nieuw complex met parking, supermarkt, groendak en daarboven een appartementsgebouw met zuiderzicht op het nieuwe natuurgebied zou een aantrekkelijk verdichtingsscenario kunnen worden. Dit moet bekeken worden in overleg met de grondeigenaar Wereldhave en nadien met de houders van bouwrechten in de Aa vallei. De betreffende gronden bevatten momenteel geen bouwrechten voor wonen; dit betekent dat de stad een sterke hefboom heeft in de onderhandelingen omdat zij de enige is die die bouwrechten kan activeren bijvoorbeeld via een RUP op maat.
- De activiteit van voetbalclub Whitestar (die hoger en droger gelegen is) zou kunnen verlegd worden naar waterrijk gebied ten zuiden van Schorvoort, waar bebouwing minder vanzelfsprekend is dan een sportveld. Hierdoor komt er een belangrijke hoeveelheid verdichtbare ruimte vrij in het centrum van Schorvoort net achter het nieuwe buurthuis dienstencentrum De Schoor. Aangezien deze gronden voor een groot deel al in handen zijn van Orion kunnen hier gemakkelijk bouwrechten naar verplaatst worden zonder dat er sprake is van planbaten of planschade. Het masterplan voorzag hier al een schuchtere verdichting maar die was lang niet dens genoeg. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken aan welke dichtheden men geraakt door de mix van rijwoningen met tuin en appartementsgebouwen. Om appartementen betaalbaar te houden verdient het aanbeveling om niet te hoog te gaan en qua brandnorm in de categorie middelhoogbouw te blijven, wat neerkomt op maximum 8 bouwlagen (gelijkvloers plus zeven verdiepingen). Zo zou bijvoorbeeld een wisselende mix van blokjes van 5 tot 7 lagen, gecombineerd met reeksen grondgebonden rijwoningen, al een heel mooie dichtheid kunnen opleveren.

- Het verdient aanbeveling om in de doellocaties en in het natuurgebied de reeds door de buurt en stakeholders vermelde wensen qua programma mee te nemen in het vervolgtraject: een zorginstelling; een zorgboerderij of kinderboerderij; moestuinen voor de buurt eventueel gekoppeld aan circulaire landbouw; in de Aa vallei een beperkt natuurbezoek met info-paneel, overdekte picknick tafel, een knuppelpad, een schuilhut voor vogelspotten, een trage weg naar de Carrefour site, een fietsroute met brugje over de Aa... In een vervolgtraject kan via participatie deze lijst verder aangevuld worden.
- Het verdient aanbeveling dat de Stad Turnhout gebruik maakt van de bestaande en nieuwe recente subsidietrajecten die voorzien zijn bij de Vlaamse Overheid in het kader van maatregelen ten bate van groen-blauwe netwerken, klimaat, etc.
- Naast een eigen endogene bevolkingsgroei heeft Turnhout als stedelijk systeem ook een belangrijke bovenlokale taakstelling in het kader van bouwshift en kernversterking, zeker ook om verdere versnippering van bouwen in de buitengebieden te voorkomen. Turnhout heeft ongeveer 200 bijkomende woningen per jaar nodig; de discussie is dan waar die best gebouwd worden.

3. SUGGESTIES VOOR VOLGENDE TE ZETTEN STAPPEN EN AANPAK

- Opstarten en verderzetten van een overlegtraject met Wereldhave over ontharding van het valleigebied op de Carrefour site met in ruil een verdichting op het hogere deel van de site.
- Communicatie over deze nota met de buurt en de stakeholders.
- Aanstellen van een project-regisseur, een gespecialiseerd jurist (bijvoorbeeld een mogelijke vervolgopdracht voor Wim Rasschaert die al aan het vorige traject gewerkt heeft), eventueel aangevuld met één of meerdere experts.
- Structureel overleg met de verschillende eigenaars van de mogelijke doellocaties.
- Realiseren van nieuwe grondenbanken en coalities die ook formeel het akkoord moeten krijgen van de stakeholders en de buurt.
- Maken van nieuwe ruimtelijke visies. Dit doet men beter niet via de starre uitwerking van 'vaste' plannen (een nieuw groot masterplan of RUP), maar eerder via de opmaak van een flexibel koersdocument waarin een ruimtelijke visie wordt gecombineerd met visualisaties van mogelijke oplossingen. Wanneer partijen het daarover eens zijn kan men nadien veel sneller schakelen en stap voor stap per deelgebied een postzegel-RUP maken op maat van elk reeds goedgekeurd idee of schetsontwerp.